

1e blad ivm layout Knipsel met 2 bladzijden naast elkaar!

Is kantoorhuisvesting (on)belangrijk?

De zorg voor werknemers op kantoor of het huisvesten van een intensieve menshouderij!

Voor sommige Facilitaire Diensten is nieuwbouw en verhuizen dagelijkse koek. Voor de meeste bedrijven (met of zonder FD) gebeurt het eens in de vele jaren. Hoe wordt hiermee omgegaan? Een bloemlezing van voorbeelden die soms plaatvinden.

Leo Hooijmans

Het is wonderbaarlijk hoe nieuwe kantoorconcepten en (ver)huisvesting soms in de media worden geprezen. Bijna overal is het halleluja. Zeker als de verhuizing nog aanstaande is en/of die net heeft plaatsgevonden. Het zou best interessant zijn om eens na te gaan hoe er na een paar maanden op de werkvloer gedacht en gewerkt wordt. Dit zet ik als onderwerp direct weer even terzijde. Veronderstel dat je afspraken moet gaan maken bij managers die gaan vertellen dat het geen halleluja was!



Hier volgen een paar praktijkvoorbeelden waarmee geprobeerd wordt bovenstaande te onderschrijven. Ehhh.... Dat kantoorhuisvesting (on)belangrijk is.

De locaties, bedrijfsnamen en branches zijn bewust anders benoemd. Iedere overeenkomst, met welk bedrijf dan ook, is toeval!

Het heeft geen nut om mensen extra in het voetlicht te plaatsen, die geen gereedschap krijgen de verhuiswerkzaamheden goed uit te voeren. Daarvoor zijn het bestuur en/of directie meestal verantwoordelijk.

Voorbeeld: A negatief

Een bureau met twee veruit elkaar liggende vestigingen moet samen gehuisvest worden in het centrum van het land. De medewerkers zijn wetenschappers die onder andere rapporten publiceren hoe verandermanagement je kan helpen en hoe kantoorhuisvesting er uit gaat zien als je wisselwerkplekken en telewerken gaat toepassen.

Ik werd erbij gehaald toen de degens al versleten waren en er met grof geschut naar elkaar werd geschoten. Als je dit merkt bij het eerste bezoek kan je beter gelijk afhaken. Maar als je nieuwsgierig bent, zoals ik, is het best interessant om te zien hoe mensen met een titel elkaar het leven zuur maken. Vermakelijk of zielig als je mensen met een leidende positie in hun wetenschap ziet veranderen in een lijdende positie?

Het resultaat was dat beide vestigingen werden opgeheven. Een deel van de wetenschappers vertrok on/vrijwillig en de overgebleven medewerkers werden ondergebracht bij een zusterbedrijf.

De herrie onderling lag bij de medewerkers zelf. De vraag is of je twee ver uitelkaar liggende vestigingen moet samenvoegen op een filegevoelige locatie. Telewerken kan juist mooi op afstand in satellietkantoren plaatsvinden. Het bestuur las waarschijnlijk de eigen publicaties niet!

Voorbeeld: B positief

Bij het fuseren van een paar semi-staatsinstellingen werden de fusiepartners in een bestaand eigen pand gehuisvest en een aantal medewerkers in nabijgelegen panden ondergebracht. Om de cultuurverschillen te egaliseren en de medewerkers te motiveren en van goed gereedschap te voorzien (want dat is huisvesting) werd er voor nieuwbouw besloten. Ongeveer 2,5 jaar voor het verhuizen van een 350 medewerkers werd door het bestuur een nieuwe locatie aangewezen en twee beleidsmedewerkers werden vrijgemaakt om de voorbereiding van de verhuizing met behulp van praktijkgerichte adviseurs te gaan realiseren. Over twee jaar moet de verhuizing gerealiseerd zijn. Ik hoop over twee en over drie jaar hierover nog eens te berichten.

Voorbeeld: C negatief

Het huurcontract loopt af van een kantoorgebouw met een paar honderd medewerkers. De facilitair manager gaat na overleg met managementteam kijken wat de mogelijkheden zijn om te verhuizen. Het huidige pand is te krap en moet nodig gerenoveerd worden. De woonlocaties van het hooggekwalificeerde personeelsbestand worden onder de loep genomen. Een locatie op ongeveer 40 km afstand heeft de voorkeur. Voor de meeste werknemers kan het een kortere reistijd opleveren. Voor de treinreizigers maakt het nauwelijks uit. Voor de vele internationale bezoekers zou het dichterbij het meest gebruikte vliegveld zijn.

Waarschijnlijk onkundig van het zorgvuldige onderzoek geeft de directeur/eigenaar opdracht aan een bevriende buurman om plannen voor een nieuw pand te ontwikkelen. De buurman zit in het vastgoed en heeft vriendjes in de bouw- en architectenwereld. Deze vriendjes hebben weer vriendinnen in de binnenhuisarchitectuur en kunstwereld.

Kortom, er is een pand in hetzelfde dorp in aanbouw dat BVO (bruto vloeroppervlakte) 1000 meter groter is. Netto levert het nauwelijks meer vierkante meters op. Op veel plaatsen in het gebouw is er tweezijdige lichttoetreding (slecht voor beeldschermwerk!). De gevel is typisch

een constructievoorbeld uit de jaren '70 die, door de contrastverhouding van het licht, zeer vermoeiend op de ogen werkt. De ramen lopen door tot op de grond, waardoor dames met korte rokken ongemakkelijk aan de gevel kunnen plaatsnemen en de gebruikelijke kabeltrossen en andere zooi een prachtige uitstraling aan het pand geven. De zeer zorgvuldige beveiliging van het huidige pand kan nauwelijks in de nieuwe pand gestand blijven. Vrijheid en open ruimtes hebben de voorkeur bij de binnenhuisarchitect. Dat daardoor papier vrij zal rondvliegen als hier en daar wat ramen openstaan is van later zorg. Bovendien laat het personeel het wel om de ramen open te zetten. De inrit van de parkeergarage zit strak tegen de gevel waardoor het in kantoor behoorlijk zal ruiken naar de uitlaatgassen.

Het huidige huisvestingsprobleem wordt niet opgelost. De mensen worden gefrustreerd. Na de gekke-koeienziekte, vogel- & varkenspest is deze 'mensenhouderij' een potentiële locatie voor de gekke-mensen ziekte. UVW zet u schrap!



Kantoor in de jaren zestig. Is er veel veranderd?!

Voorbeeld: D negatief

Twee locaties van een zorginstelling (psychiatrie) met ieder twee directeuren zijn als bedrijf gefuseerd onder een éenkoppige directie. De politiek pleit voor integratie van geestelijk gehandicapten in woonwijken. Een stapje verder is het integreren van woonlocaties voor valide mensen op het grondgebied van de zorglocaties. De (één)koppige directeur zit al bijna op zijn plek. Een nieuwe woonwijk bouwen valt buiten zijn competentie, maar het is zo leuk! De infrastructuur voor de woonwijk wordt niet goed gecommuniceerd met de gemeente. Een miljoenenstrop hangt boven de organisatie.

Tijd en geld ontbreken hem om de eigen organisatie te huisvesten. Een nieuwbouw wordt opgeleukt door een kunstenaar. Medewerkers beklagen zich hierover als ze voor de dagelijkse huisvesting en bedrijfsvoering investeringen willen doen en hiervoor onvoldoende budget is. Bij de nieuwbouw is niet in het nieuwe bouwbesluit gekeken. Als brandweer, bouw- en/of arbeidsinspectie daadwerkelijk inspecteren is het verplaatsen van de directiekamer naar een zorgkamer een optie maar lost het m2 tekort onvoldoende op.

Voorbeeld: E positief

Het bestuur van een 'papierwinkel' met vele vestigingen in het land wilde het hoofdkantoor opnieuw huisvesten. Het facilitair management kreeg niet de opdracht om modetrends te volgen met betrekking tot kantoorhuisvesting, maar een gedegen onderzoek te doen hoe over vijf en tien jaar de mogelijkheden zouden zijn hoe klanten met het bedrijf zouden communiceren. Een gedegen voorbereiding en het omzetten van stoffelijke papier naar digitaal papier hebben de snelheid van communicatie sterk verhoogd en de kosten sterk verlaagd.

De netto vierkante meters voor de huisvesting werden met 25-30% gereduceerd. Dit werd mogelijk gemaakt door het digitale documentenmanagement en de gecreëerde mogelijkheid van wisselwerkplekken en telewerken. Interne verhuiskosten werden geminimaliseerd.

Deze reductie is inmiddels teniet gedaan doordat het bedrijf door zijn lagere onkosten scherpere prijzen op de markt kon zetten, waardoor de omzet sterk steeg.

De uitbreiding heeft al plaatsgevonden. Door de versterkte marktpositie kunnen er meer mensen ingezet worden in een prettige werkomgeving.

Moraal voor het kabaal.

Jaap Peters (bedrijfskundige bij Overmars Organisatie Adviseurs) beschrijft op managementsite.net hoe hier de Amerikaanse managementmodellen worden toegepast. Bij overheid, scholen, gevangenis, energievoorziening, openbaar vervoer, politie en zelfs de thuiszorg. "De Intensieve Menshouderij is overal om ons heen!

Staan in 2005 eindelijk de vakinhoudelijke experts op met nog een greintje beroepseer en zelfrespect om te zeggen: "Politiek/Zakelijk bestuur, tot hier en niet verder"?"